

BUNDESGERICHTSHOF  
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 214/91

URTEIL

Verkündet am:  
6. November 1992  
K a n i k ,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 10. Juli 1991 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Der Kläger kaufte mit notariellem Vertrag vom 14. Juni 1984 von den Beklagten den 1579/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück W. -M. -Straße in B. H. , verbunden mit dem Sondereigentum "an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum A 17 des Aufteilungsplanes im Galeriegeschoss", zum Preise von 146.000 DM. Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums wurde auf die "Bewilligung (Teilungserklärung vom 20. März 1979)" Bezug genommen.

- 3 -

In der Teilungserklärung ist der betreffende Raum als Abstellraum mit ca. 40 qm bezeichnet. Zu dem Raum gehört ein Bad mit WC; er ist mit Küchenanschlüssen und Teppichboden ausgestattet. Er war wie ein Büro eingerichtet; es waren Aktenschränke mit Inhalt darin untergebracht; zumindest zeitweise hatte ein Buchhalter den Raum zur Verrichtung von Kontierungs- und Ablagearbeiten genutzt.

Der Kläger nutzte den Raum nach dem Erwerb als Büro. Mit Schreiben vom 28. Dezember 1988 ließ er die Anfechtung des Vertrages gegenüber den Beklagten mit der Begründung erklären, das "Appartement" sei mit einem weitgehenden Nutzungsverbot behaftet, worüber sie ihn als Verkäufer nicht aufgeklärt hätten.

Mit der Klage fordert der Kläger von den Beklagten Rückzahlung des Kaufpreises, Zug um Zug gegen Rückauflassung des Kaufobjektes, wegen arglistiger Täuschung und Sittenwidrigkeit des Geschäfts. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit ihrer Revision erstreben die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Das Berufungsgericht meint, die Beklagten seien ungerechtfertigt um den Kaufpreis bereichert (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB), da der Kläger den Kaufvertrag wirksam angefoch-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ten habe. Die Beklagten hätten es arglistig, nämlich mit bedingtem Vorsatz, unterlassen, den Kläger darüber aufzuklären, daß die ausgeübte Nutzung des Kaufobjektes baurechtlich unzulässig sei. Sie hätten gewußt, daß der geschäftserfahrene Kläger den für einen Abstellraum völlig unangemessenen Preis von 3.650 DM/qm nicht akzeptiert hätte, wenn ihm die Unzulässigkeit der Büronutzung bekannt gewesen wäre. Aus der Formulierung "nicht zu Wohnzwecken" habe der Kläger dies nicht entnehmen müssen. Auch wenn er ohne Schwierigkeiten davon hätte Kenntnis nehmen können, daß der Raum in der Teilungserklärung als Abstellraum bezeichnet sei, hätten die Beklagten Beweis dafür nicht angetreten, daß ihm dies bekannt gewesen sei. Außerdem hätte der Kläger angesichts der Gestaltung und Nutzung des Raumes selbst dann davon ausgehen können, daß einer Nutzung als Büro zwischenzeitlich nichts mehr im Wege stehe. Gleiches gelte für die Bezeichnung des Kaufobjektes als Abstellraum im Betreff des Schreibens vom 25. Mai 1984, dessen Erhalt der Kläger zudem bestreite. In Anbetracht dieses Schreibens und der anderen dargelegten Umstände sei auch die im Senatstermin aufgestellte Behauptung der Beklagten, der Verfasser des Schreibens habe den Kläger über die Qualität des Kaufobjektes als Abstellraum informiert, zu unsubstantiiert. Dazu hätte es näherer Darlegung bedurft, in welcher Weise dem Kläger erklärt worden sei, daß die rechtlich zulässige und die tatsächliche Nutzung auseinanderfielen und warum das so sei. Die Beklagten hielten im übrigen in ihren Schriftsätzen die verschiedenen Nutzungszwecke selbst nicht klar auseinander; auch das spreche dagegen, daß sie den Kläger richtig informiert hätten. Aus diesem Grunde sei auch den weiteren Beweisantritten der Beklagten, die Zeugen Mü. und Mi. zu vernehmen, nicht nach-

zugehen. Denn auch insoweit gäben die Beklagten nicht konkret genug an, in welcher Weise der Kläger vor dem Vertragsabschluß informiert worden sein solle. Wegen des widersprüchlichen Vortrages der Beklagten, wegen des Schreibens des Architekten Mü. vom 9. März 1989 und wegen der Art der tatsächlichen Nutzung des Raumes wäre eine weitere Substantiierung der angeblichen Gespräche mit dem Kläger nach Inhalt, Ort und Grund des Zusammentreffens erforderlich gewesen.

## II.

Die Revision ist begründet.

1. Zu Recht rügt sie, das Berufungsgericht sei dem unter Beweis gestellten Vortrag der Beklagten nicht nachgegangen, der Kläger sei darauf hingewiesen worden, daß es sich um einen Abstellraum handele. Eine Beweisaufnahme kann nur dann abgelehnt werden, wenn die Erheblichkeit der unter Beweis gestellten Tatsache mangels näherer Bezeichnung nicht zu beurteilen ist oder wenn sie lediglich in das Gewand einer bestimmt aufgestellten Behauptung gekleidet, tatsächlich aber erkennbar aus der Luft gegriffen, also ins Blaue hinein aufgestellt ist und sich deshalb das Beweisangebot als Rechtsmißbrauch darstellt. Bei Annahme von Willkür in diesem Sinne ist jedoch Zurückhaltung geboten; in der Regel wird sie nur das Fehlen jeglicher tatsächlicher Anhaltspunkte rechtfertigen können (vgl. BGH, Urteile v. 12. Juli 1984, VII ZR 123/83, NJW 1984, 2889; v. 2. Oktober 1988, VI ZR 7/88, BGHR ZPO § 138 Abs. 1 - Unfalldaten 1; v.

13. Dezember 1990, III ZR 333/89, NJW-RR 1981, 439 und v. 23. April 1991, X ZR 77/89, NJW 1991, 2707, 2709). Keine der beiden Alternativen liegt hier vor:

a) Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß die Behauptung der Beklagten, der Kläger sei aufgeklärt worden, aus der Luft gegriffen ist. Die Beklagten verweisen dazu u.a. auf ein Schreiben an den Kläger, in dem ihm Kaufmodalitäten und der Notartermin mitgeteilt werden, und zwar unter dem Betreff "Erwerb der Miteigentumsanteile Nr. 17 - Abstellraum im Dachgeschoß". Ob der Kläger dieses Schreiben erhalten hat, was er in erster Instanz bestritten hatte, ist für die Frage, ob der angetretene Beweis aufgrund des Schreibens zu erheben ist, unerheblich.

b) Rechtsfehlerhaft hält das Berufungsgericht den Beweisanspruch zur positiven Kenntnis des Klägers von dem Mangel (die die Beklagten beweisen mußten - Senatsurt. v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, BGHR BGB § 463 Satz 2 - Verschweigen 1) nicht für ausreichend. Anders als vom Berufungsgericht dargestellt, ist Beweis insoweit nicht erst im Verhandlungstermin, sondern schon in der Berufungsbegründung angetreten. Dort heißt es, es liege "positive Kenntnis des kaufenden Klägers über die Qualifizierung des Kaufgegenstandes als Abstellraum" vor und über die hierzu vorgelegten Beweise (Schreiben vom 25. Mai 1984) sowie Beweisangebote (drei Zeugen) habe sich das erstinstanzliche Gericht hinweggesetzt. In der Berufungsverhandlung hat der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten dann unter Zeugenbeweis gestellt, der Brief vom 25. Mai 1984 enthalte im Betreff das Wort "Abstellraum" deswegen, "weil Herr Ho. zuvor über die Qua-

lität des Raumes als Abstellraum informiert habe". Dieser Vortrag ist nicht unsubstantiiert. Ist der Kläger darauf hingewiesen worden, daß dem Kaufobjekt nur die Qualität eines Abstellraumes zukomme, so ergab sich daraus, daß die tatsächliche Nutzung als Büro keine Rückschlüsse auf die baurechtliche Qualität des Raumes gestattete. Warum die Beklagten den Raum als Büro eingerichtet hatten, spielte dann, anders als das Berufungsgericht meint, keine Rolle. Es wäre vielmehr Sache des Klägers gewesen, sich danach zu erkundigen. Ebensowenig hing etwas vom Ort oder der Zeit, schon gar nicht vom Grund des Zusammentreffens oder dem Grund der Gespräche ab. Es genügte der von den Beklagten ausdrücklich sowie durch den Hinweis auf das Datum des Schreibens gebrachte Vortrag, daß die Gespräche vor Kaufabschluß und im Zusammenhang mit den Kaufverhandlungen stattgefunden hatten.

2. Das Berufungsurteil kann danach nicht bestehenbleiben. Die Sache ist zur Nachholung der notwendigen Feststellungen, insbesondere zur Beweiserhebung über die Kenntnis des Klägers, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kostentragung des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Bei der erneuten Verhandlung werden die Beklagten Gelegenheit haben, auf ihre Bedenken auch zu den subjektiven Voraussetzungen der Arglist, insbesondere darauf zurückzukommen, daß sie angesichts der von ihnen dargelegten Umstände den Kläger für ausreichend informiert hielten.

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang

Tropf